



Handläggare
Katarina Balog

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: TUMBA 7:32 (SJÖVÄGEN 2)
Ärende: **Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt garage**
Sökande: Johan Küller och Malin Küller

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt garage.

Bygglovavgiften är 39 932 kronor.

Beslutet fattas med stöd av 9 kap 31 § och 12 kap 8 § plan- och bygglagen.

För beslutet gäller

Byggnadsarbetet får inte påbörjas förrän samhällsbyggnadsnämnden lämnat startbesked och byggnaden får inte tas i bruk förrän samhällsbyggnadsnämnden lämnat slutbesked.

Åtgärden får inte påbörjas – trots att startbesked har getts – förrän fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar enligt 9 kap 42a § PBL.

Om åtgärden påbörjas efter dessa fyra veckor har gått men innan lovbeslutet har vunnit laga kraft sker det på egen risk eftersom beslutet kan komma att upphävas om det överklagas. *När ett beslut vunnit laga kraft innebär det att det inte längre kan överklagas.*

Utstakning av byggnadens läge och vid behov markering av höjdläge ska göras av behörig innan byggnadsarbetena påbörjas. Lägeskontroll ska göras när grundmurar/form eller motsvarande är anlagda men innan grundplattan gjuts/stommen reses. Lägeskontroll ska göras på huvudbyggnad och eventuella komplementbyggnader samt stödmurar.

Kontrollansvarig enligt plan- och bygglagen för åtgärden är Conny Bergström

Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft, enligt 9 kap 43 § PBL.

Ansökan avser

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad, (byggnadsarea 130+43 m², bruttoarea 253 m²).

Fastigheten är idag bebyggd med tre byggnader sammanlagd ca 216 m² och kommer efter nybyggnaden att vara bebyggd med totalt 389 m² byggnadsarea. Fastigheten är en av de större och har idag area om 1,24 ha.

Fasaderna utförs med träpanel i grå kulör och taket beläggs med betongpannor i svart kulör.

Bakgrund

Skårdal ligger vid sjön Aspen cirka 3 kilometer nordväst om Tumba. Området är inte detaljplanelagt och karakteriseras av en blandad bebyggelse med både permanentboende och fritidshus.

Området ligger i Tumba, norr om bostadsområdet Vretarna och söder om sjön Aspen. Trots sin närhet till andra bostadsområden, upplevs området avskilt och naturnära. Det har med tiden utvecklats från ett fritidshusområde till ett blandat område med både sommarstugor och hus för permanentboende.

Området har varit föremål för detaljplaneläggning, men på grund av genomförandefrågor som bland annat rör huvudmannaskapet för gatunätet, uttag av gatukostnader, har en detaljplan inte antagits för området.

Syftet med att ta fram en detaljplan för området var bland annat att möjliggöra utvidgning och förtätning av Skårdal samt att möjliggöra utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp och ett förbättrat vägnät. Bestämmelserna skulle också till att i möjligaste mån värna om områdets kuperade karaktär med närheten till naturen.

I juni 2016 fick samhällsbyggnadsnämnden uppdraget av kommunstyrelsen att undersöka förutsättningarna för enskilt huvudmannaskap för allmänna platser i Skårdal. Förslaget skulle innebära att fastighetsägarna får ansvaret för vägarna med större möjligheter att själva påverka vägstandard och investeringskostnader.

Ett förändrat rättsläge gällande huvudmannaskapsfrågan som kommit på senare tid har dock gjort att samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att enskilt huvudmannaskap i Skårdal inte är genomförbart.

Kommunstyrelsen beslutade i mars 2018 att avsluta planuppdraget för Skårdal. Det innebar att arbetet med att ta fram en detaljplan för området avbröts.

Eventuella ansökningar om avstyckningar eller bygglov kommer därmed att prövas individuellt mot översiktsplanen.

Planförhållande

Fastigheten ligger i område utan detaljplan eller områdesbestämmelser. Den ligger inom sammanhållen bebyggelse. Området angränsar till planlagda områden.

Översiktsplanen anger att marken ska i fortsättningsvis användas för pågående markanvändning. Skårdal ingår i ett riksintresse för Bornsjön som syftar till att skydda kultur- och naturvärden. Riksintresset skyddar ett herrgårdslandskap utmed Mälaren och runt Bornsjön och Aspen. Stora gårdar har ända sedan förhistorisk tid präglat landskapet med en rad herrgårdsanläggningar.

Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta inkom 2020-01-30

Situationsplan inkom 2020-01-30

Planer inkom 2020-01-30

Fasader inkom 2020-01-30

Komplementbyggnad inkom 2020-01-30

Yttranden från remissinstanser

Miljöenheten har angivit att den befintliga avloppsanläggningen endast är dimensionerat för ett hushåll. Verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp ligger inte långt ifrån fastigheten vilket innebär att fastigheten kommer att förses med kommunal vatten- och avlopp.

Yttranden från sakägare

Berörda grannar på fastigheterna Tumba 7:233, Tumba 7:30, Tumba 7:34, Tumba 7:23 och Tumba 7:31 och fastighetsägaren till Lindhov 15:24 har beretts tillfälle att yttra sig och fastighetsägaren (Botkyrka kommun) till

fastigheterna Tumba 7:30, Tumba 7:34 och Lindhov 15:24 har inget emot förslagen åtgärd. De övriga fastighetsägarna har inte svarat på förfrågan.

Bedömning

Förslaget, nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad, följer översiktsplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen prövar först om den sökta åtgärden uppfyller anpassningskraven i 2 kap. 6 § PBL. Som framgår av utredningen omfattas fastigheten Tumba 7:32 inte av någon detaljplan därmed har förvaltningen översiktsplanen att förhålla sig till. Översiktsplanen går inte in i detalj för varje enskild fastighet/tomt och därför saknas i planen reglering av byggnadens utformning som största tillåtna byggnadsarea och byggnadshöjd, högsta tillåtna våningsantal eller motsvarande begränsning av byggrätten. Vilken byggnadsvolym som kan tillåtas får därför bedömas bl.a. utifrån bestämmelserna i 2 kap. 6 § PBL, som ställer upp vissa grundläggande krav på anpassning till omgivningen och befintlig bebyggelse (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 6 maj 2015 i mål nr P 9601-14).

Enligt 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL ska lovpliktiga byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Den föreslagna byggnadsåtgärden uppförs på tomt som är ansluten till övriga redan bebyggda tomter. Nybyggnad av enbostadshus kommer inte påverka området negativt och medför ingen prejudicerande effekt.

Vid prövning av frågor enligt PBL ska enligt 2 kap. 1 § både allmänna och enskilda intressen beaktas, om inte annat är föreskrivet. De allmänna intressen som bör beaktas vid beslut om användningen av mark- och vattenområden redovisas i kommunens översiktsplan. I PBL saknas krav på att översiktsplanen ska redovisa när en planläggning av ett visst område ska ske.

Förvaltningen bedömer i detta fall att det allmänna intresset att tomten ska förbli obebyggd och inte bevilja bygglov får ge vika för fastighetsägarens enskilda intresse att kunna bebygga sin tomt med ett ytterligare ett enbostadshus.

Förvaltningen bedömer att den aktuella byggnadens storlek och placering inte kommer medföra olägenhet till grannfastigheten. Byggnadens storlek är anpassad till de omkringliggande byggnaders storlek, ca 130 m² byggnadsarea.

Förvaltningen bedömer att förslaget avseende nybyggnad av enbostadshus uppfyller kraven i 2 kap 6 § plan- och bygglagen om lokalisering och utformning avseende bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen, god helhetsverkan. Enligt 8 kap 1 § plan- och bygglagen ska även lämplighet för ändamålet, god form-, färg-, materialverkan och tillgänglighet prövas och bedömas. Granskning enligt ovan har inte föranlett ytterligare prövning eller bedömning.

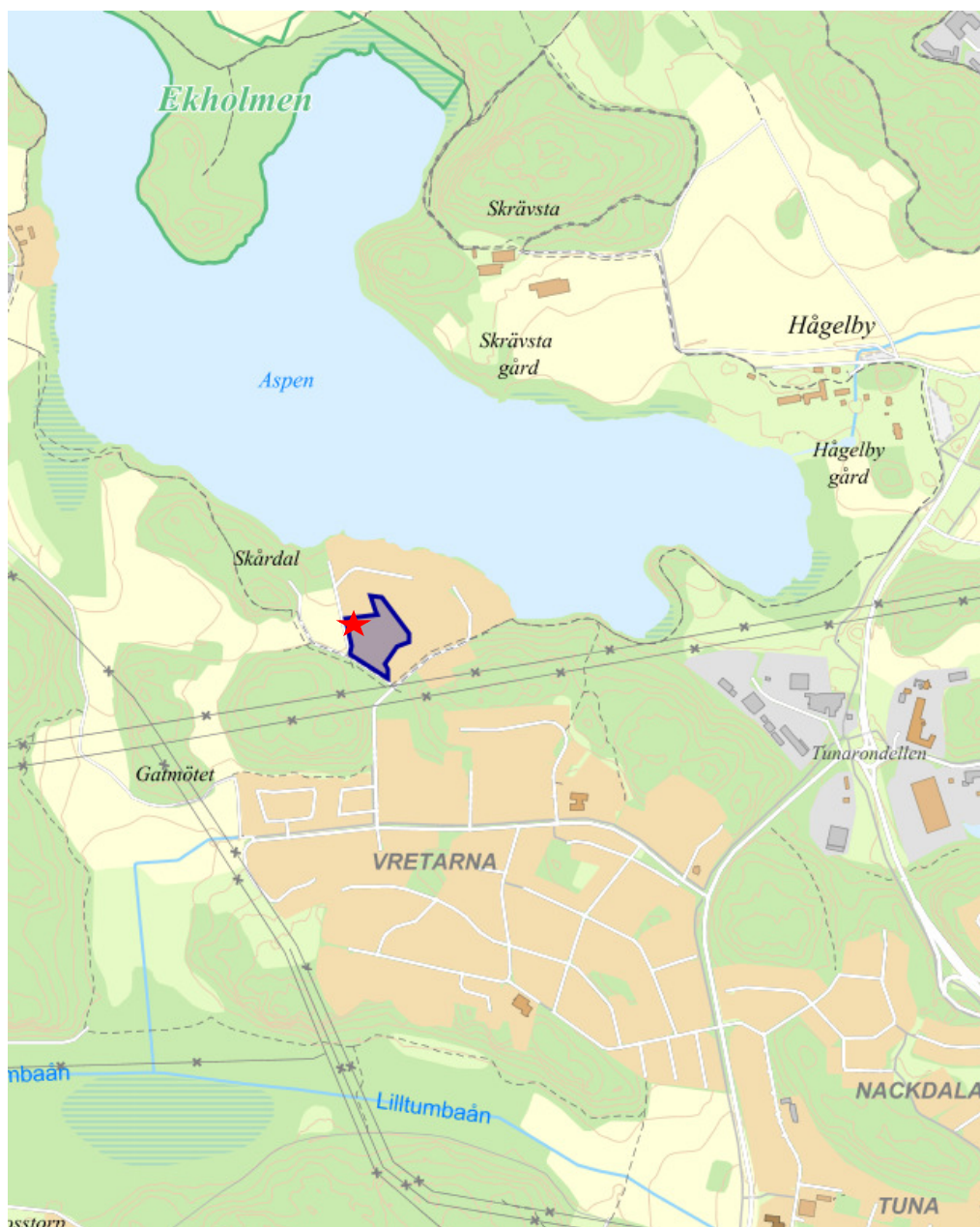
Sammanfattningsvis med stöd av ovanstående föreslår förvaltningen att samhällsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Tumba 7:32 (Sjövägen 2).

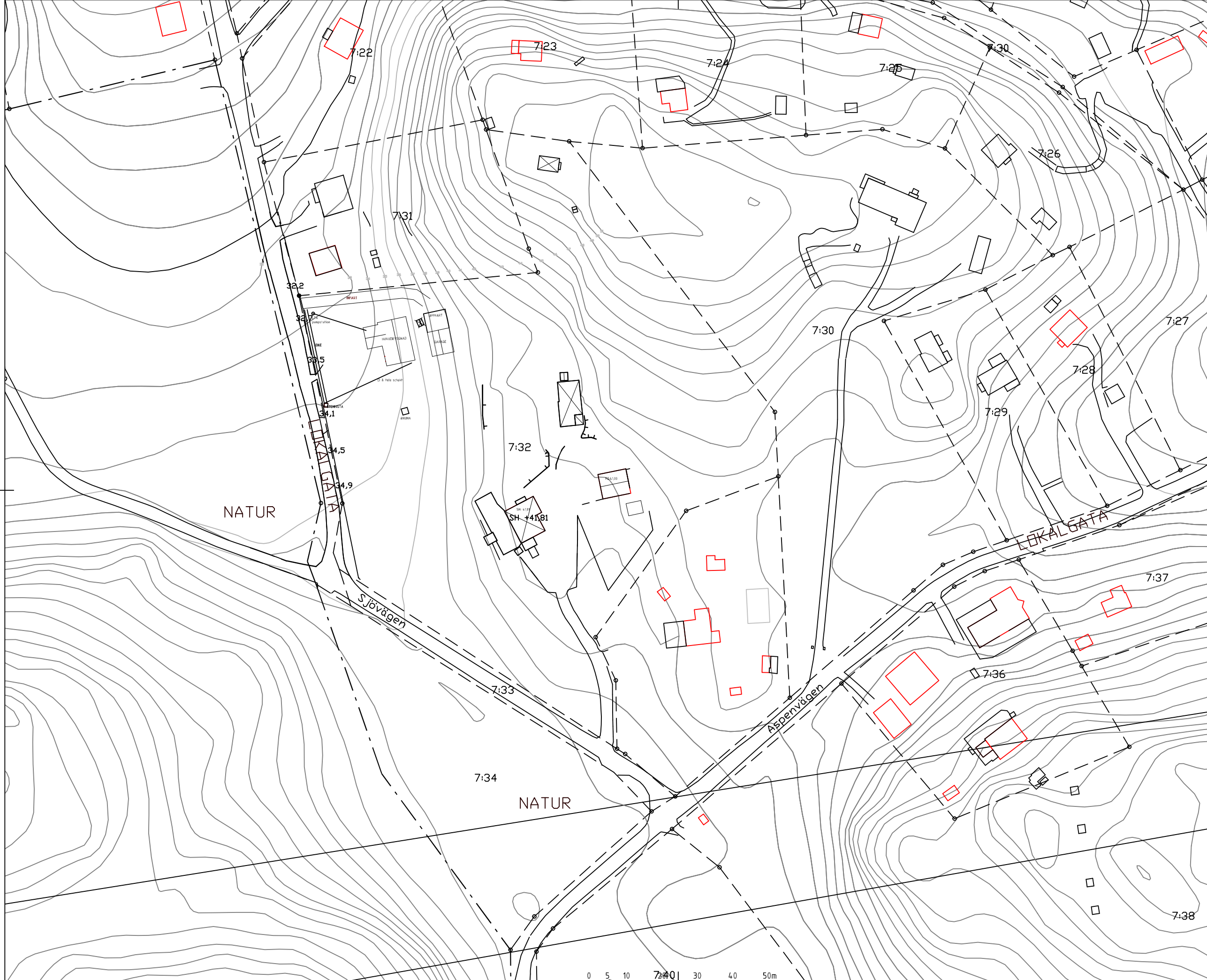
Annelie Fager
Bygglovchef

Katarina Balog
Bygglovhandläggare

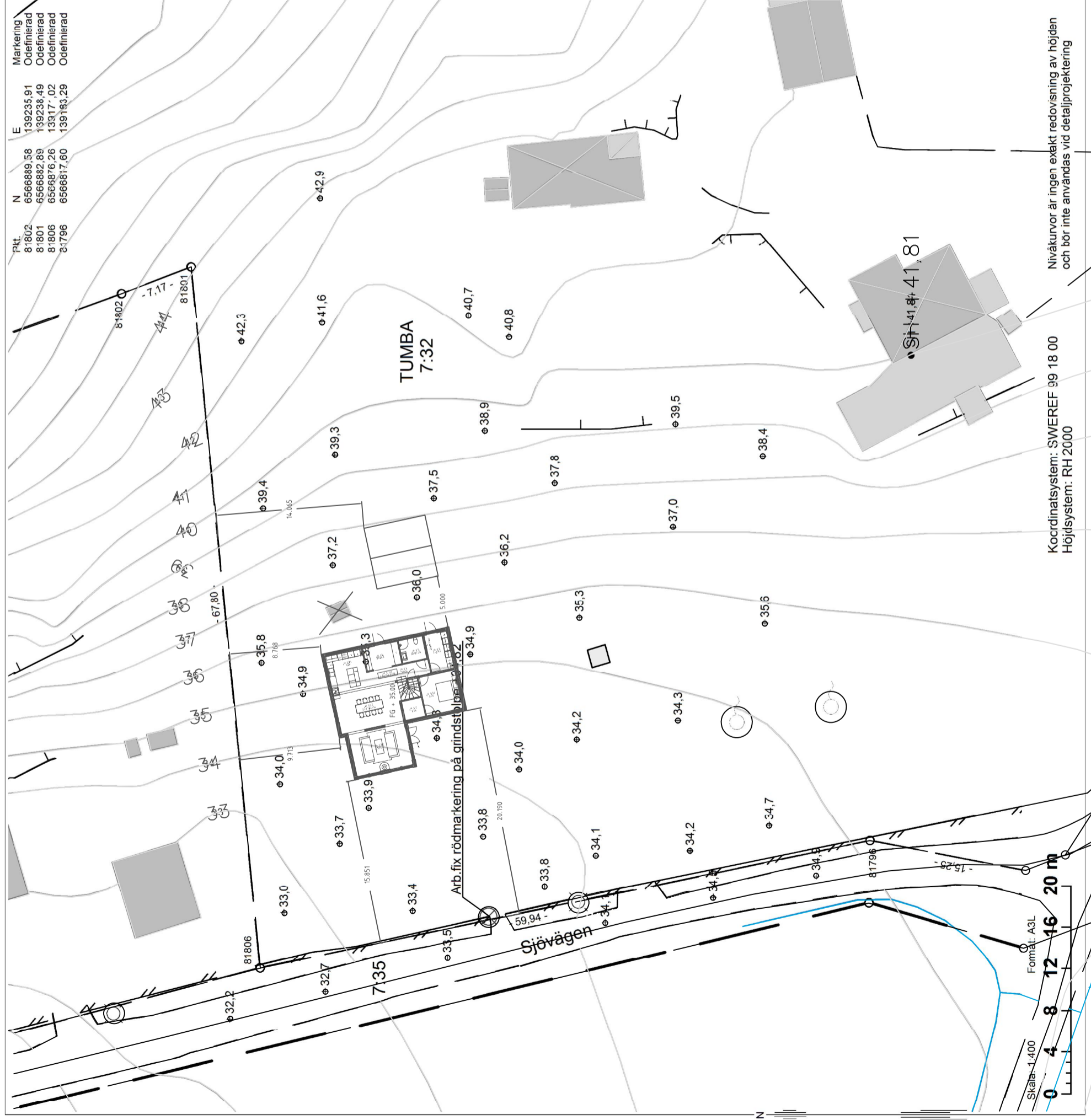
Bilagor

Översiktskarta
Beslutsunderlagen





BYGGLOVSHANDLING		
TUMBA 7:32		
UPPDRAG NR	RTAD AV	HANER AGGARE
-	J.KULLER	A.MORTON
DATUM	ANSVARIG	
2020-01-30	V.KULLER	
NYBYGGNAD VILLA		
SITUATIONSPLAN		
SKALA	NUMMER	FÖR
A1 A3 1:1000	A-10.2-100	



Pkt.	N	E	Markering
81802	6566889,58	139235,91	Odefinierad
81801	6566882,89	139236,49	Odefinierad
81806	6566876,26	139117,02	Odefinierad
81796	6566817,60	139183,29	Odefinierad



Botkyrka kommun
 samhällsbyggnadsförvaltningen
 147 85 Tumba
 Besöksadress: Munkhättevägen 45
 08-530 610 00, www.botkyrka.se

NYBYGGNADSKARTA DEL AV TUMBA 7:32

Dnr: BOT_KM2019-285

Adress: Sjövägen 2, 14744 Tumba
 Areal (m²):
 Giltighetstid: 2 år

Upprättad: 2019-09-12 av: Lera Karlsson
 Mätt av: Tomas Marimon
 Reviderad: av:

Planförhållande

Detaljplan/Fastighetsplan:
 Laga kraft:
 Fastigheten överensslammer med gällande detaljplan: Nej
 Fastigheten är belägen inom detaljplan: Nej
 Planavgift: Nej
 Plancksinad: Nej
 Kontaktuppgifter: Stadsbyggnadsenheten

Uppgifter om förbindelsepunkt VA

Fastigheten är belägen inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp
 Kontaktuppgifter: Nej
 VA-enheten

Spillvatten:
 Dagvatten:
 Uppdämningshöjd:
 Vatten:
 Lägsta tryck:
 Högsta tryck

Teckenförklaring

- Kvarters-/traktgräns
- Fastighetsgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Planområdesgräns
- Vägkant
- GC-väg
- Mur
- Staket
- Stödmur
- Häck
- 30 Nivåkurva
- Gränspunkt
- Belysningsstolpe
- Brunn
- Kabelskåp
- ⊗ Arbetsfix
- +0,0 Markhöjd/våghöjd
- SH+0,0 Sockelhöjd
- Servitut
- Gemensamhetsanl.
- Ledningsrätt
- Bostad, husliv
- Uthus/garage, husliv
- Skärmtak
- Byggnads- tillbehör

Övriga uppgifter:

Bygglov avser: Nej
 Gatukostnadsavgift: Nej

Fastigheten ligger utanför verksamhetsområdet för vatten och avlopp

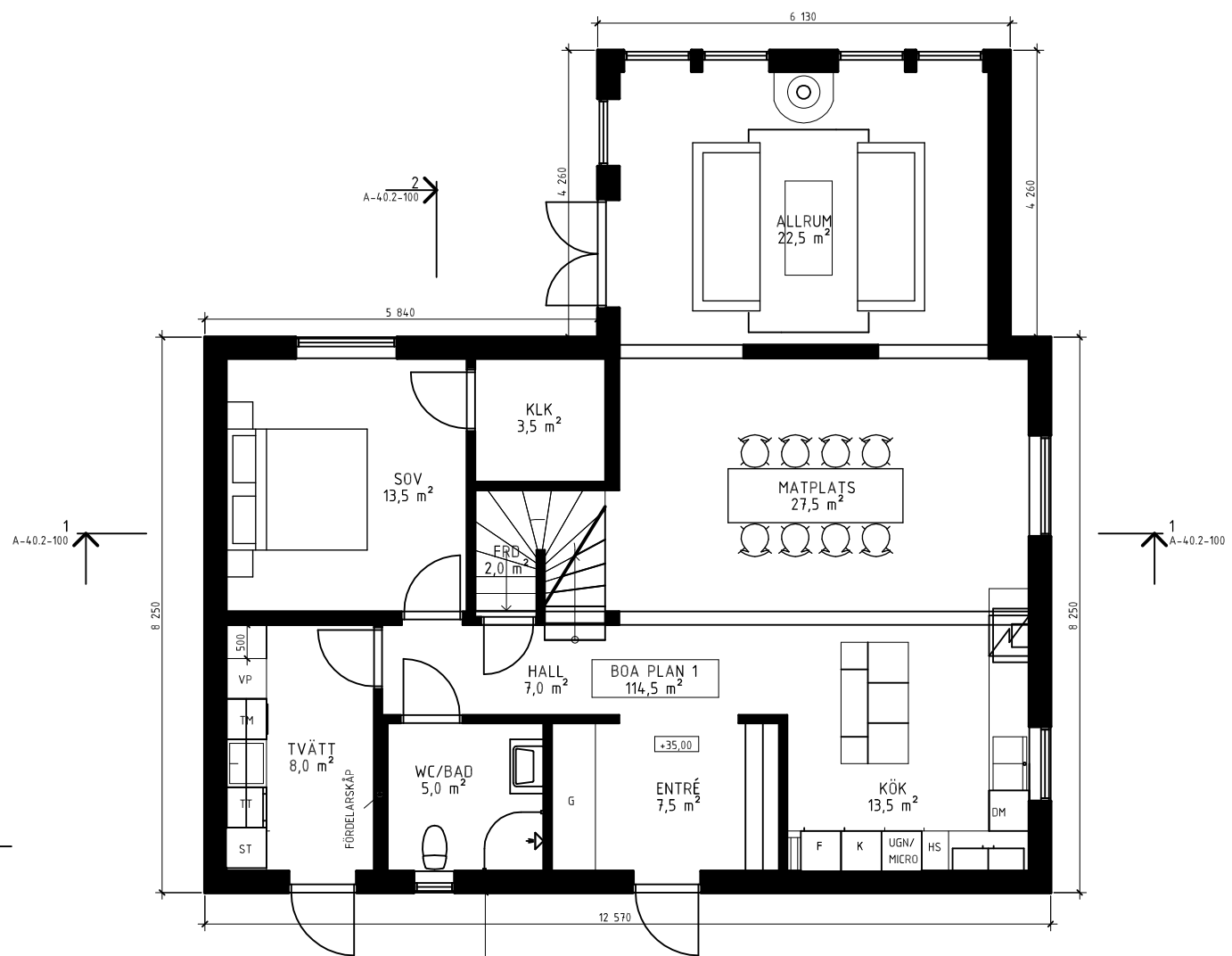
Granskad av:

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
 Höjdsystem: RH 2000

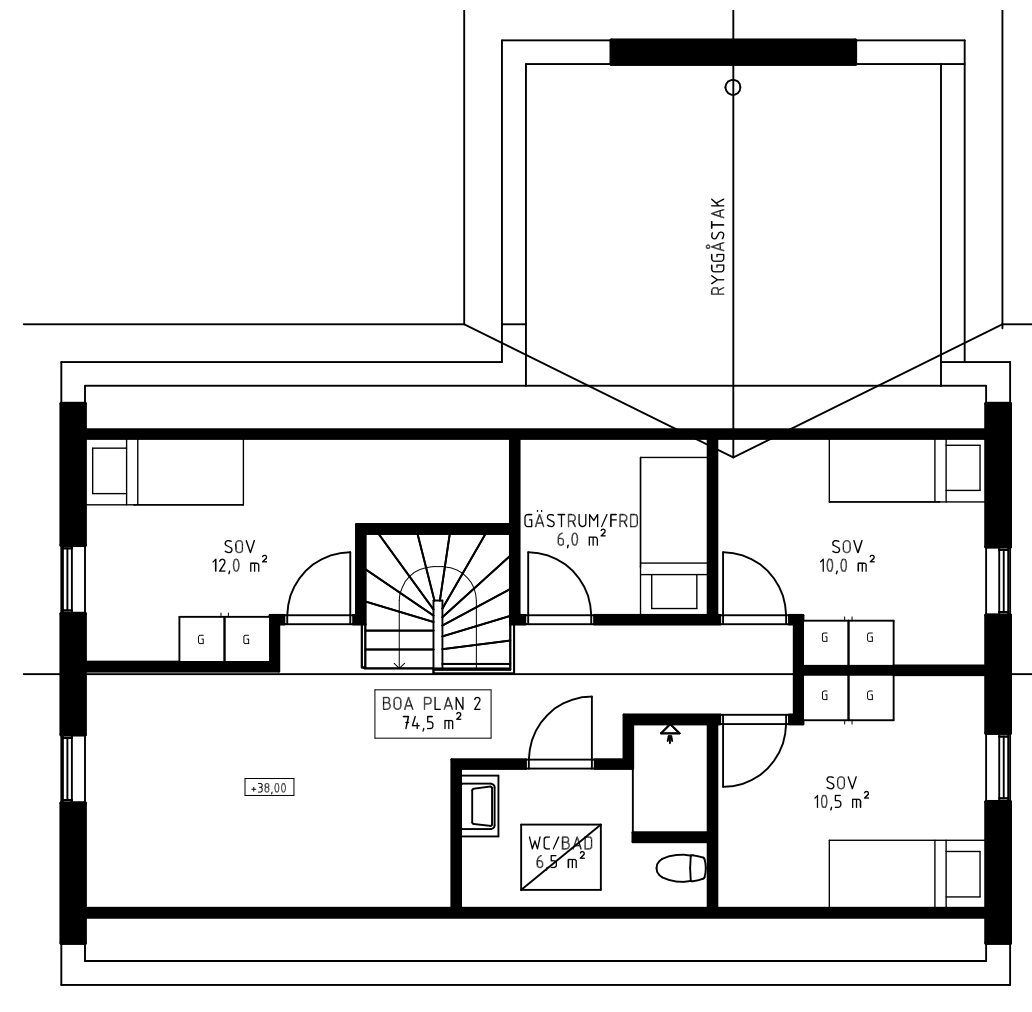
Nivåkurvor är ingen exakt redovisning av höjden och bör inte användas vid detaljprojektering

FÖRKLARINGAR
 PLUSHÖJDER ANGES I M.
 MÅTT ANGES I MM

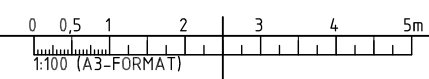
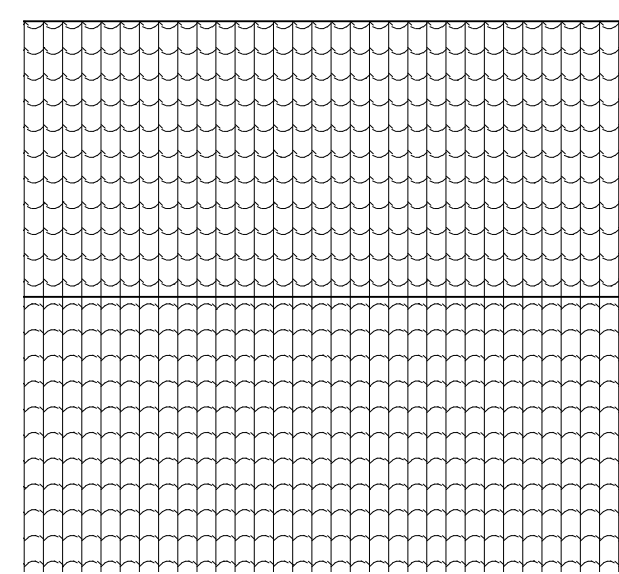
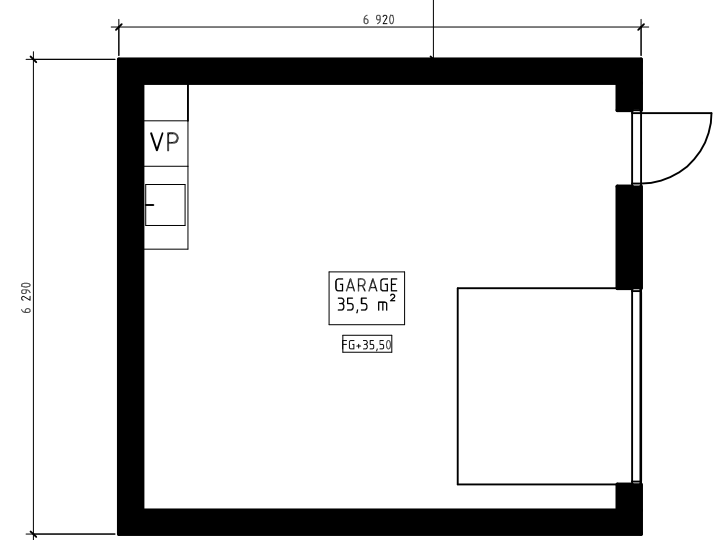
OBS! FASADYTTERMÅTT ÄR ANGIVNA TILL UTSIDA PANEL



ENTRÉPLAN



ÖVRE PLAN

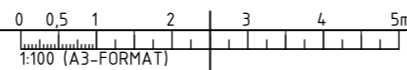
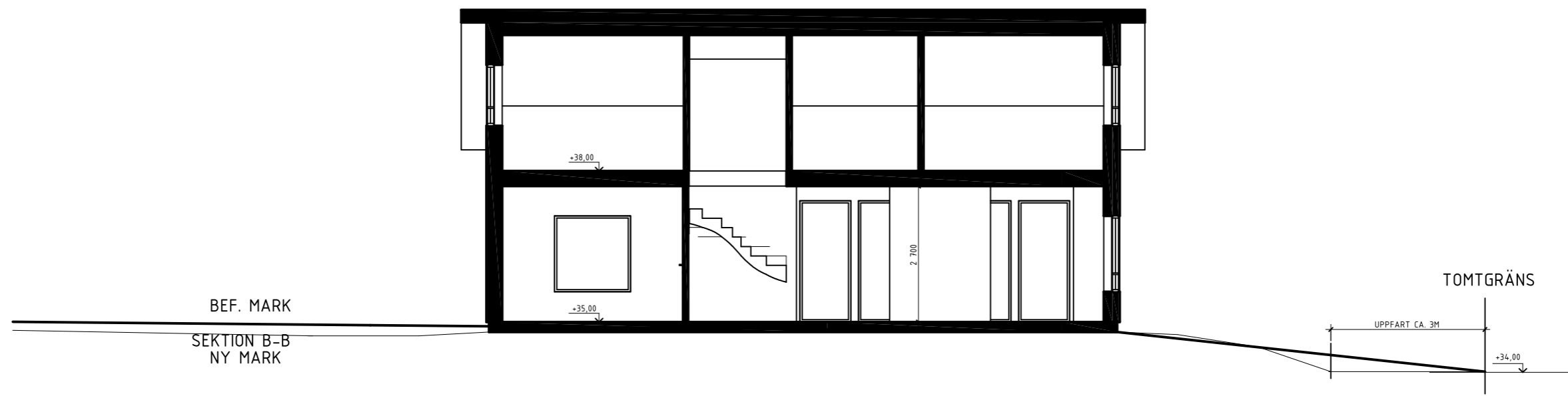


BET	ANDRÖKEN AVSER	SIGN	DATUM
BYGGLOVSHANDLING			
DEL AV TUMBA 7:32			
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDELSGÄRE	
—	A.MORTON	A.MORTON	
DATUM	ANSVARIG		
2020-01-20	V.KULLER		
NYBYGGNAD VILLA			
PLAN			
SKALA	NUMMER	BET	
A1 1:50 A3 1:100	A-40.1-100		

Dnr SBN 2020-000010 – Ankom 2020-01-30

2020-01-20

FÖRKLARINGAR
 PLUSHÖJDER ANGES I M.
 MÅTT ANGES I MM



BET	ÄNDRING AVISER	SEK	DATUM
BYGGLOVSHANDLING			
DEL AV TUMBA 7:32			
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLAGGARE	
-	A.MORTON	A.MORTON	
DATUM	ANSVARIG		
2020-01-30	V.KULLER		
NYBYGGNAD VILLA			
SEKTIONS-RITNING			
SKALA	NUMMER	BET	
A1 - A3 1:100	A-40.2-100		

FÖRKLARINGAR
 PLUSHÖJDER ANGES I M.
 MÅTT ANGES I MM

FÖRESKRIFTER
 HUVUDBYGGNAD SAMT GARAGE:

FASAD UTFÖRS AV LIGGANDE PANEL I TRÄ, TÄCKMÅLAS I GRÅ KULÖR.

TAK UTFÖRS AV BETONGPANNOR, KULÖR SVART.

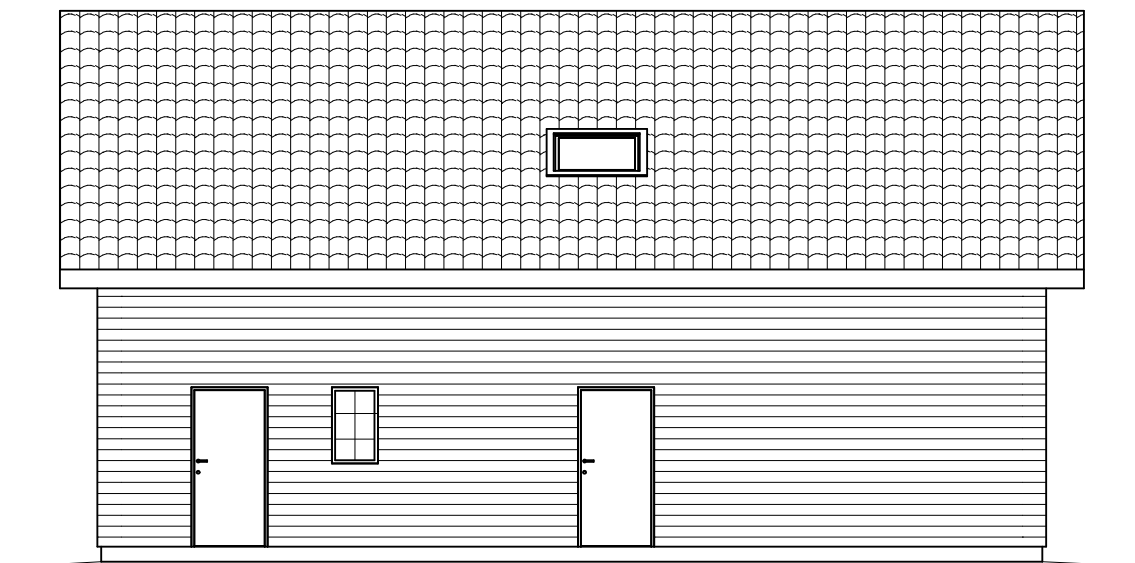
PLÅTDETALJER SAMT AVVATTNING UTFÖRS I SVART KULÖR.



FASAD MOT VÄSTER



FASAD MOT SÖDER

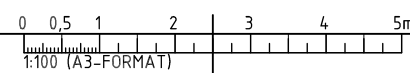


FASAD MOT ÖSTER

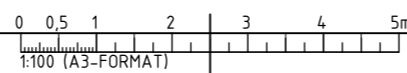
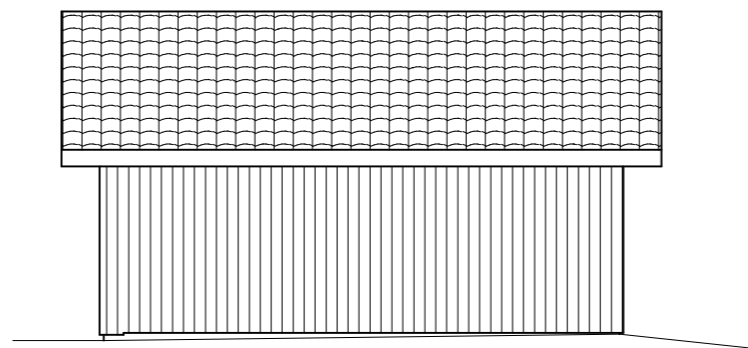
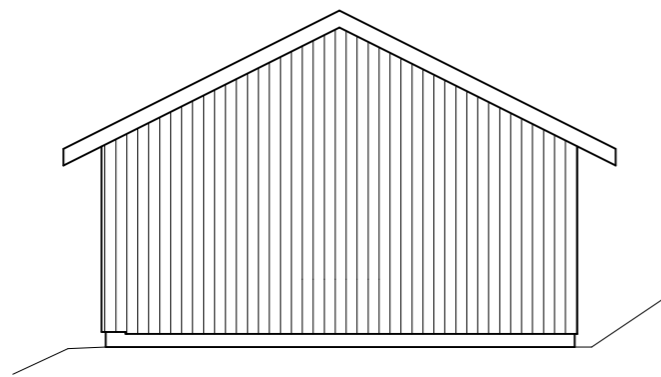
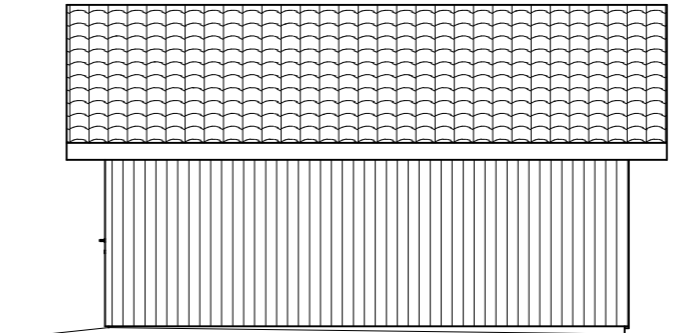
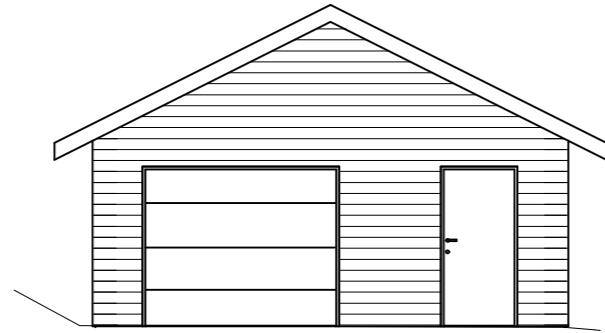


FASAD MOT NORR

BET	ÄNDRINGEN AVSER	SKEN	DATUM
BYGGLOVSHANDLING			
DEL AV TUMBA 7:32			
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLAGGARE	
-	A.MORTON	A.MORTON	
DATUM	ANSVARIG		
2020-01-20	V.KULLER		
NYBYGGNAD VILLA			
FASADRITNING			
SKALA	NUMMER	BET	
A1	A-40.3-100	I BET	
A3	1:100		



FÖRKLARINGAR
 PLUSHÖJDER ANGES I M.
 MÅTT ANGES I MM
 FÖRESKRIFTER
 SE RITNING A-40.3-100



BET	ÄNDRINGEN AVSER	SEK	DATUM
BYGGLOVSHANDLING			
DEL AV TUMBA 7:32			
LIPPIORAS NR	RITAD AV	HANDLAGGARE	
-	A.MORTON	A.MORTON	
DATUM	ANSVARIG		
2020-01-20	V.KULLER		
NYBYGGNAD VILLA			
FASADRITNING GARAGE			
SKALA	NUMMER		BET
A1 - A3 1:100	A-40.3-101		